

Bilag 4

16. august 2021

Københavns Kommune Teknik og Miljø har den 22. juni 2021 anmodet om bemærkninger til høring vedrørende administrationsgrundlag for støttesagsbehandlingen af almene nybyggerier og renoveringer i Københavns Kommune

Københavns Kommune Teknik og Miljøforvaltning har høringsudsat administrationsgrundlag for støttesagsbehandlingen af almene nybyggerier og renoveringer i Københavns Kommune. Høringen løber i perioden 22. juni–16. august 2021.

BL 1. kreds skal kvittere for, at forvaltningen nu har udarbejdet et samlet overblik over administrationsgrundlaget, som gennem de seneste år har været efterspurgt af BL 1. kreds. BL 1. kreds håber, at administrationsgrundlaget kan bidrage til at sikre konsistens og gennemsigtighed i samt et samlet overblik over alle de særkrav, som Københavns Kommune stiller til de almene boliger gennem forskellige vedtagne politikker og forvaltningsmæssige praksisser.

Administrationsgrundlaget er helt centralt i samarbejdet mellem Københavns Kommune og de almene boligorganisationer. Det er derfor med beklagelse, at de almene boligorganisationer har måttet hastebehandle materialet over en sommerferie, hvor boligorganisationerne ikke har kunnet drøfte materialet med det politiske bagland i organisationsbestyrelser og beboerdemokrati, hvor det har stor bevågenhed.

Det skal i øvrigt bemærkes, at BL 1. kreds grundlæggende ikke finder det rimeligt, at der stilles andre og strengere krav til de almene boliger end til de private bygherrer. I det fremsendte materiale fremgår det ikke, hvilke krav der er særkrav for de almene boliger, og hvilke der måtte være særlige københavnkrav, som gælder alle ejerformer. Det vil give et markant bedre overblik, såfremt materialet blev rettet igennem, så det fremgår tydeligt.

Det er ligeledes med beklagelse, at vi må konstatere, at forvaltningen ikke har valgt at præsentere materialet i samarbejdsorganisationen mellem Københavns Kommune og BL 1. kreds – i Samarbejdsforum eller i Byggechef Forum – inden materialet udsendes til kommentarer og høring hos BL 1. kreds boligorganisationer.

Forvaltningen har i øvrigt oplyst, at materialet forventes politisk behandlet i kommunen allerede i september/oktober 2021. Her kunne man måske med fordel overveje, om de nye borgmestre og de nye politiske udvalg, som skal tegne kommunen efter Kommunalvalg 2021, skulle være en del af den politiske behandling. Administrationsgrundlaget er jo det fælles udgangspunkt for realiseringen af almene boliger i de kommende fire år – både for kommunen og de almene boligorganisationer.

Programmerende kræver fokus på hensigter – fremfor projekterende med fokus på løsninger

I BL 1. kreds' gennemgang af materialet har vi konstateret, at det primært er en samling og gennemskrivning af de eksisterende politikker, praksisser mv.

Forvaltningen har i materialet valgt ikke at tage stilling til de enkelte krav. Materialet indeholder således ikke forvaltningens anbefalinger til den politiske behandling i udvalgene. Der er ingen

stillingtagen til, om der eventuelt er krav, politikker eller praksisser, som kan justeres, bortfalde, strammes eller eventuelt udvikles.

En kommunal forvaltningsmæssig og administrativ stillingtagen til de mange krav kunne have været oplagt på baggrund af de sidste års dialog med BL 1. kreds om effektiv sagsbehandling, rentabel totaløkonomi i almene nybyggeri og renoveringsprojekter samt de mangeartede krav.

Gennem et større analysearbejde i 2017 har parterne formuleret 14 hovedprincipper for samarbejdet mellem BL 1. kreds og forvaltningen. Et af disse hovedprincipper er, at *kommunen forholder sig programmerende og ikke projekterende*. At kommunen opstiller forventninger og udpeger hensigter, men at kommunen ikke anviser de konkrete løsninger.

Dette hovedprincip kendetegner ikke umiddelbart det høringsudsatte administrationsgrundlag. Materialet synes snarere sagsbehandler end programmerende. BL 1. kreds oplever, at der er brug for, at forvaltningen gennemgår administrationsgrundlaget og løfter de mange detaljerede krav til at fungere som retningsgivende på et programmerende niveau – fremfor udpegninger af konkrete løsninger på projekterende niveau.

Af eksempler fra administrationsgrundlaget kan nævnes:

- Kommunen stiller som udgangspunkt krav om en mockup (et prøvefelt).
Den programmerende tilgang ville nok være at formulere, at en valgt løsning skal kunne visualiseres, hvilket eksempelvis kan ske gennem en mockup, et referencebyggeri eller andet tilsvarende.
- Kommunen stiller krav om, at der skal være gulvplads hele vejen rundt om en seng i ungdomsboliger.
Den programmerende tilgang ville nok i stedet formulere, at der skal være mulighed for at etablere tilgængelige og hensigtsmæssige funktioner, herunder sovepladser. Og at det kan ske gennem gulvplads hele vejen rundt om sengen, alkoveløsninger eller andet.
- Kommunen tillader kun undtagelsesvis altangange, der, efter forvaltningens opfattelse, skaber funktionelle og arkitektoniske udfordringer.
Den programmerende tilgang ville nok her være at formulere, at indgangsløsninger skal opfylde krav til funktionalitet og arkitektur. Fremfor at udpege en bestemt indgangsløsning som uønsket. Det kan bemærkes, at almene boligorganisationer har flere gode eksempler på velfungerende bebyggelser med altangang, eksempelvis ungdomsboligafdelingen Engbakken på Frederiksberg.

Når kommunen som oven for stiller krav om helt bestemte løsninger, vil der blive behov for at skulle dispensere, når rådgivere eller de konkrete forhold taler for andre gode løsninger. Kommunen skal så vurdere fra sag til sag, om kravene skal opfyldes eller dispenseres. Det giver ikke et gennemslagsligt administrationsgrundlag, der sikrer konsistens og gennemslagslighed i kravene på tværs af sager og sagsbehandlere. Det kan til gengæld give træge processer, forsinkelser – og løsninger præget af sagsbehandlers skøn og dermed en vis tilfældighed.

Sammenhæng til lokalplaner

Administrationsgrundlagets mange særlige krav til de almene boliger skal lægges oven på lokalplankrav, som jo ellers definerer de arkitektoniske krav til byggeriet, og som sikrer sammenhængende byområder. Her kan de mange særkrav til de almene boliger, som defineres i administrationsgrundlaget, reelt betyde, at de almene boliger skiller sig ud fra ellers sammenhængende byområder defineret i lokalplanen.

Samtidig kræver dette også en skarp koordinering mellem forskellige dele af forvaltningen. Det opleves ikke altid at ske.

I de to fremsendte bilag har vi indskrevet alle vores mange tekstnære kommentarer til de enkelte formuleringer i høringsmaterialet.

BL 1. kreds foreslår, at forvaltningen bringer materialet til drøftelse i Byggechef Forum og Samarbejdsforum forud for en kommunalpolitisk behandling. I disse fora vil parterne i fællesskab kunne formulere forslag til justeringer af tidligere vedtagne politikker på baggrund af parternes fælles erfaringer, analyse og udvalgsarbejde gennem de seneste år.

Camilla Hegnsborg
BL 1. kreds formand

Steffen Morild
BL 1. kreds næstformand

Eventuelle spørgsmål kan rettes til kredskonsulent Annesophie Hansen på mail: aha@bl.dk

BL 1. kreds kommentarer til Bilag 2: Administrationsgrundlag for sagsbehandlingen af almene nybyggerier i Københavns Kommune

Formål

Dette administrationsgrundlag har til formål at give et overblik over de vilkår, der kan forventes at blive stillet ved kommunal godkendelse af almene nybyggerier i Københavns Kommune. Administrationsgrundlagets vilkår er grundlaget for forvaltningens dialog med de almene boligorganisationer i forbindelse med godkendelse af deres nybyggeriprojekter.

Administrationsgrundlagets vilkår er baseret på hjemler og målsætninger i almenboligloven. Inden for denne ramme søger forvaltningen at udmønte kommunale planer og politikker, under hensyntagen til de almene boligorganisationers rammevilkår.

Vilkårene skal ses i sammenhæng med, at de almene nybyggerier skal efterleve andre relevante lovgivninger og myndighedsafgørelser i lighed med offentlige og private bygningsejere. Dette vil indgå i den samlede vurdering af projekterne.

Baggrund

På vegne af Borgerrepræsentationen giver Teknik- og Miljøforvaltningen (TMF) som myndighed tilsagn om økonomisk støtte (grundkapital) til almene nybyggerier. Dette sker på baggrund af ansøgninger fra almene boligorganisationer, som før den politiske godkendelse behandles af et administrativt bedømmelsesudvalg.

Kommunens hjemmel og adgang til at stille vilkår

Almene bygherrer har en lovmæssig forpligtelse til at sikre, at nybyggeriprojekter har en god arkitektonisk kvalitet og holder sig inden for de gældende økonomiske rammer. I forbindelse med tilsagn til almene byggerier udøver kommunen skøn og stiller vilkår til de almene byggesager med hjemmel i almenboligloven og tilhørende bekendtgørelser. Inden for almenboliglovens rammer skal TMF sikre, at projekterne bidrager til at opfylde målsætningerne i almenboligloven samt Københavns Kommunes planer, politikker, retningslinjer og strategier. De kommunale vilkår tager udgangspunkt heri, og dette administrationsgrundlag præciserer rammerne for dette skøn, der skal foretages i de enkelte støttesager.

Siden 2003 har Københavns Kommune ifm. tilsagn stillet vilkår til almene byggeprojekter om høj arkitektonisk og byggeteknisk kvalitet samt social, miljømæssig og økonomisk bæredygtighed (BR 10. april 2003). Det har bl.a. betydet, at forvaltningen siden 2003 ved almene byggeprojekter har vurderet: Om der i byggeprojekterne opnås en god balance mellem funktionalitet, holdbarhed og æstetik i de nye almene bygninger og bebyggelser. Om pris og kvalitet svarer til de behov, som målgruppen for alment byggeri har. Derudover om de almene boliger fungerer som en integreret del af de byområder, de ligger i, samt spiller positivt sammen med andre funktioner i nærområdet.

De kommunale vilkår er tidligere offentliggjort samlet i to programmer for hhv. nybyggeri (2017) og renovering af almene boliger (2018). Vilkårene i Program for alment nybyggeri fra 2017 har dannet baggrund for udarbejdelsen af dette administrationsgrundlag. Langt den overvejende del af vilkårene nedenfor er dermed ikke nye, og vil være kendt af boligorganisationerne og deres rådgivere.

Planer og politikker

Inden for almenboliglovens rammer skal TMF sikre, at projekterne bidrager til at opfylde Københavns Kommunes planer, politikker, retningslinjer og strategier. Herunder Kommuneplan2019 og øvrige politisk vedtagne politikker som Arkitekturpolitik København 2017-2025, Fællesskab København, Politik for Udsatte Byområder, beslutning om DGNB/Svanemærket, Altanretningslinjer osv. Kommunens samlede politikker vil blive lagt vejledende til grund ved fastsættelse af vilkårene til de almene nybyggerier. De bestemmelser, som indgår i KP19 eller øvrige politikker, der er besluttet af Borgerrepræsentationen er nedenfor fremhævet med [blåt](#).

Andre regler

Nærværende administrationsgrundlag retter sig mod de vilkår, der stilles i forbindelse med godkendelse af og tilsagn til almene nybyggerier, jf. almenboligloven. Udover lov om almene boliger med tilhørende bekendtgørelser er en boligorganisations byggerier omfattet af samme regler, som gælder for private og offentlige bygningsejere.

Almene byggerier skal i lighed med andre offentlige og private byggeprojekter også efterleve statslige regler som byggeloven, bygningsreglement, planloven samt kommuneplanen, gældende lokalplaner, byplanvedtægter, servitutter og øvrig relevant lovgivning. Derudover tager sagsbehandlingen ved alle byggerier i København udgangspunkt i kommunale retningslinjer, politikker og strategier, fx vedrørende tagboliger, altaner, træer og håndtering af re. n er dermed ikke en udtømmende liste over de vilkår og krav, som almene bygherrer skal opfylde i Københavns Kommune – og der indgår fx ikke regler og retningslinjer om affaldshåndtering, parkering osv.

Fire temaer som ramme for den kommunale støttesagsbehandling af almene nybyggerier

På baggrund af de kommunale målsætninger for byen, jf. kommunens planer og politikker, har forvaltningen formuleret fire temaer, som bruges som rettesnor for støttesagsbehandlingen til ud fra en helhedsvurdering at vurdere nye almene boligprojekter:

1. Boligudbud
2. Boligkvalitet
3. Byrum og Bygning
4. Miljø og Klima

Ifm. ansøgningsprocessen vil TMF kunne udbede sig **det nødvendige materiale og dokumentation** og stille vilkår, der er relevante for projektet ud fra en helhedsvurdering.

TEMA 1: BOLIGUDBUD



Temaet har fokus på at sikre, at der også fremover er boliger til en bred målgruppe. Det handler bl.a. om økonomi og boligtyper, herunder billige boliger.

Baggrund og hjemmelgrundlag

Dette tema tager udgangspunkt i almenboliglovens paragraffer om boligorganisationers formål samt i Kommuneplan 2019. Derudover skal almene nybyggerier overholde evt. gældende lokalplan, Bygningsreglementet etc. Ligesom alle nybyggerier i København uanset ejerform.

Proces for tildeling af grundkapital

Københavns Kommune afsætter løbende midler i kommunens budget til grundkapital til opførsel af nye almene boliger. Grundkapitalen tildeles ud fra byggeønsker fra boligorganisationerne samt kommunens planmæssige behov og boligforsyningsbehov. Københavns Kommune udmønter grundkapitalen åbent, for at boligorganisationerne skal udvikle de bedste projekter til københavnernes.

Den kommunale godkendelsesproces indebærer, at det almene byggeprojekt bliver prækvalificeret til at modtage grundkapitalstøtte af et bedømmelsesudvalg i TMF (med repræsentation fra stadsarkitekten og ØKF). Derefter indstiller TMF projektet til politisk behandling i først Teknik- og Miljøudvalget, Økonomiudvalget og til sidst i Borgerrepræsentationen. De fleste almene nybyggerier vil ofte også være omfattet **af en lokalplanproces, som den almene støttesagsbehandling koordineres med.** Den kommunale godkendelsesproces skal sikre, at de almene projekter overholder den statslige lovgivning og kommunens målsætninger, vilkår og forventninger til det almene nybyggeri.

Almenboligloven:

§ 5 b: Almene boligorganisationer har som formål at stille passende boliger til rådighed for alle med behov herfor til en rimelig husleje samt at give beboerne indflydelse på egne boforhold.

Kommenterede [AH1]: Sådanne bestillinger skal ske inden for rimelighedens grænser, da projekterne ellers bliver belastet af for store rådgiveromkostninger til myndighedsdialogen.

Kommenterede [AH2]: BL 1. kreds oplever ofte, at der ikke sker en koordinering mellem de forskellige forvaltninger og heller ikke koordinering internt i TMF.

§ 6 c. Boligorganisationen skal i forbindelse med opførelse og renovering m.v. af almene boliger tilstræbe at få mest mulig værdi for de investerede midler. Byggeriet skal have en god arkitektonisk, teknisk, sundhedsmæssig og miljø- og energimæssig kvalitet. Omkostninger og husleje skal samtidig holdes på et sådant niveau, at boligerne kan påregnes udlejet efter deres formål.

§ 6 d: Boligorganisationen skal ved udlejning af boliger tilgodese grupper, som har vanskeligheder med at skaffe sig en passende bolig på almindelige markedsvilkår. Derudover skal en varieret beboersammensætning søges fremmet.

§ 104 og 105 m.v: Kommuner skal ifm. fordeling af støtte til etablering af almene boliger vurdere situationen på det lokale boligmarked og om der er behov for nye almene familie- og ungdomsboliger samt ældreboliger.

Kommuneplan 2019:

Det indgår som målsætninger i Kommuneplan 2019 (KP19): *”Det er væsentligt for samfundets sammenhængskraft, at byerne udvikles socialt bæredygtigt, så forskellige sociale grupper ikke bor adskilt fra hinanden. Det forudsætter, at eksisterende bykvarterer såvel som nye byområder rummer en blanding af forskellige boligtyper til en bred kreds af beboere.” (...)*”København skal være en by med en stor social sammenhængskraft på tværs af de forskellige bydele. Almene boliger henvender sig bredt – til lønmodtagere, studerende og ældre, samt til de svageste grupper i vores by, der har svært ved at få fodfæste på boligmarkedet. Derfor er almene boliger en vigtig del af den sammenhængende by, og vi stiller krav om 25 % almene boliger i de lokalplaner, hvor det understøtter en blandet by.”

Placering
For at fremme den blandede by og et varieret boligudbud tilpasset området stilles følgende vilkår til placeringen af nye almene boliger: Almenboligkrav i lokalplaner KK ønsker at udnytte planlovens § 15, stk.2, 9 til at skabe plads til almene boliger i hele byen. Dette sker på baggrund af retningslinjerne herfor i KP19 samt i det politisk vedtagne <u>Administrationsgrundlag</u> anvendelse af krav om almene boliger i lokalplaner og udmøntning af grundkapital (BR d. 9. maj 2019). (<i>Jf. Kp19</i>) Prækvalifikation af projekter i lokalplaner med almenboligkrav Efter det er meddelt bygherre, der har anmodet om ny lokalplan, at almenboligkravet forventes stillet, har denne 8 uger til at meddele TMF, hvilke(n) boligorganisation(er), som de 25% af boligetagearealet sælges til. Hvis bygherre ikke kan finde en almen samarbejdspart selv, vil TMF vælge en almen bygherre inden for 6 uger på baggrund af ansøgninger fra boligorganisationerne i København. Formålet med tidsfristen er at sikre, at de almene boliger indarbejdes i lokalplanarbejdet på et så tidligt tidspunkt, som muligt. Placering af almene byggefelt i lokalplaner I udarbejdelsen af lokalplaner med almenboligkrav fastlægger TMF i dialog med bygherre almenboligkravets endelige størrelse samt placering. Som udgangspunkt tegnes placeringen af de almene byggefelt ind på en tegning i lokalplanforslaget. Dette sker for at sikre den blandede by – samt øge muligheden for at de almene boliger bliver byggbare og kan driftes efterfølgende. Der kan også stilles krav om, at de 25% af boligetagearealet samles på ét område. Placering af de almene boliger i lokalplanforslaget skal bidrage til den blandede by og tager udgangspunkt i kommende administrationsgrundlag herfor (<i>kommende TMU -dato ikke fastlagt endnu</i>). Familieboligers placering Familieboliger skal jf. kommuneplanen generelt placeres i tæt samspil med andre byfunktioner. Dvs. at det skal tilstræbes, at boliger placeres nær god trafikbetjening, offentlig og privat service, kultur- og fritidstilbud og rekreative områder. Familieboliger uden for de stationsnære områder skal sikres gode forbindelser med cykel og kollektiv transport til nærliggende stationer. (<i>Jf. Kp19</i>) Ungdomsboligers placering Ungdomsboliger skal placeres i områder karakteriseret ved etagebebyggelse, og fortrinsvis ved god kollektiv trafik eller nær større uddannelsesinstitutioner. Der bør endvidere placeres nye ungdomsboliger i byudviklings- og byomdannelsesområder som et supplement til familieboliger (<i>Jf. Kp19</i>).

Kommenterede [AH3]: Boligorganisationerne ønsker at blive inddraget i disse drøftelser, såfremt boligorganisationen er udpeget på dette tidspunkt. Inddragelse af boligorganisationen i udarbejdelsen af lokalplanen sikrer, at byggeriet kan gennemføres inden for rammebeløbet.

Økonomi
For at sikre, at der er midler nok til tilfredsstillende udformning og bygningskvalitet i de almene byggerier stilles følgende vilkår: Vejledende grænse for almene grundpriser Ifølge Vejledning om offentlig støtte til almene boliger m.v. bør overdragelsessummen (inkl. sædvanlige modningsudgifter, tilslutningsudgifter m.v.) for ubebyggede grunde som vejledende udgangspunkt ikke overstige 20 % af den samlede anskaffelsessum for projektet. Partnerskabsforum, der udgøres af kommunens syv borgmestre og den politiske ledelse i BL's 1. kreds, har den 7. november 2019 godkendt, at kommunen i sin praksis følger ovenstående vejledning. Totaløkonomiske redegørelser Hvis der er tvivl om byggematerialernes egenskaber, kan boligorganisationer blive bedt om en totaløkonomisk redegørelse. Risikobehæftede byggetekniske løsninger godkendes ikke Kommunen godkender ikke byggetekniske løsninger, der betegnes som risikobehæftede af Byggeskadefonden. Redegørelse for estimerede huslejer Der skal redegøres for de estimerede forbrugsudgifter på boligniveau. Dvs. at der med skema A-ansøgningen skal indsendes en oversigt over de forventede huslejer både med og uden estimerede forbrugsudgifter pr. bolig. For ungdomsboliger skal lejen tillige opgøres før og efter fradrag af ungdomsboligbidrag og forventet grundskyldstilskud. For at sikre god udnyttelse af boligarealet, så der skabes mest boligværdi for lejerne, og så støttemidlerne anvendes til reelle boligkvadratmeter, stilles følgende vilkår: Arealoptimering Boligerne skal arealoptimeres og disponeres, så de har en god arealøkonomi med mest mulig bokvalitet for beboerne. Dvs. at der fx kan stilles krav til udformning af boliger, indgangsområder, trappeopgange, altangange, korridorange m.m. Opgørelse af boligarealet I fastsættelse af maksimumsbeløbet for anskaffelsessummen indgår boligarealet (jf. støttebekendtgørelsens § 13, stk. 2). Et boligareal opgøres som bruttoetageareal efter regler fastsat i henhold til lov om Bygnings- og Boligregistrering (jf. støttebekendtgørelsens § 17). Arealerne omfatter fx ikke kælderarealer og såkaldte udenomsrum, fx varmecentraler, pulterrum, cykel- og barnevognsrum. For at øge beskæftigelsen i København, skabe flere lærepladser samt sikre ordentlige løn- og arbejdsvilkår, stilles der krav om sociale klausuler og arbejdsklausuler til almene byggerier: (Jf. BR-beslutning den 10. november 2016) Sociale klausuler Sociale klausuler går ud på at stille krav om beskæftigelse af lærlinge og praktikanter i forbindelse med byggeriet. Arbejdsklausuler Arbejdsklausuler går ud på at sikre de ansatte ved anlægsprojektet løn- og arbejdsvilkår, der svarer til danske forhold.
Boligtyper
Følgende vilkår stilles for at sikre en variation i boligmassen, så byens almene boliger fortsat imødekommer københavnernes behov på tværs af familietyper, livsfaser og betalingsevner: Supplement til boligudbuddet i nærområdet Almene nybyggeriprojekter skal supplere det eksisterende boligudbud i nærområdet, dvs. at der kan blive stillet krav til sammensætningen af de almene boligtyper, herunder en variation af boligtyper- og størrelser indenfor det enkelte byggeri.

Kommenterede [AH4]: Formuleringerne om byggematerialer og totaløkonomi er noget uklare og bør uddybes.

Kommenterede [AH5]: Boligorganisationerne vil meget gerne undgå spild af kvm, men det kræver ofte, at forvaltningen så lader andre krav falde – alt er ikke muligt.

Kommenterede [AH6]: Disse funktioner skal jo bygges og finansieres. Depotrum kan eksempelvis placeres i boligen. Fortætningsprojekter bør kunne undtages fra dele af disse bestemmelser.

Boligstørrelser

Almene nybyggerier skal overholde Almenboliglovens og Kommuneplanens bestemmelser om boligstørrelser. Boligstørrelsesbestemmelser gælder for den enkelte ejendom (**Jf. Kp19**). I lokalplaner kan der fastsættes bestemmelser for flere ejendomme under ét.

Små og billige boliger målrettet byens mest udsatte

For at sikre, at der også bygges almene boliger til udsatte københavnere, stilles der krav om, at op til 20 % af de nye almene boliger i særlig grad kan anvendes til den boligsociale anvisning. Herunder kan der blive stillet krav om, at der skal indgå billige ungdomsboliger med en maksimal månedlig husleje på 3.400 kr. (2019-priser). De 3.400 kr. er ekskl. forbrug og efter fradrag af grundskyldstilskud og ungdomsboligbidrag. Derudover kan der stilles krav om, at der skal indgå små familieboliger med et gennemsnitligt bruttoareal på ca. 50 m². For at de små familieboliger kan bruges til flere målgrupper, skal en del af dem være delevenlige (**Jf. Kp19**). Det vil fx sige, at der etableres to separate værelser og et køkken med spiseplads. Den konkrete sammensætning vil tage udgangspunkt i det konkrete boligprojekt. Disse boliger vil være undtaget for gennemsnitsberegningen af byggeriets boligstørrelser.

Handicapegnede boliger

For at sikre at der opføres boliger til personer med bevægelseshandicap kan der stilles krav om, at 1 ud af 20 antal boliger i almene nybyggeriprojekter etableres som boliger for selvhjulpne kørestolsbrugere.

Tilgængeligheds løsninger skal indarbejdes og udformes som en integreret del af arkitekturen, jf. [Arkitekturpolitikken](#).

Bofællesskaber

Der er vedtaget et politisk mål i Teknik- og Miljøudvalget den 3. juni 2019 om, at der gives tilsagn til min. fire almene bofællesskaber årligt. Forvaltningen har udarbejdet en [Vejledning for almene bofællesskaber](#), som kan anvendes til at etablere nye bofællesskaber.

Kommenterede [AH7]: Disse boliger anvendes kun i begrænset omfang til SPF's målgrupper og er svære at leje ud for boligorganisationerne. Kravet bør revurderes.

TEMA 2. BOLIGKVALITET



Temaet har fokus på boligernes indretning og indendørs fællesarealer.

Baggrund (hjemmel/politik)

Dette tema tager udgangspunkt i almenboliglovens paragraffer om boligorganisationers formål samt i kommunens Arkitekturpolitik 2017-2025. Derudover skal almene nybyggerier overholde evt. gældende lokalplan, Bygningsreglementet etc. Ligesom alle nybyggerier i København uanset ejerform.

Almenboligloven

§ 6 b: Boligorganisationen skal drage omsorg for, at de almene boligafdelinger er økonomisk og socialt velfungerende og fysisk fremstår i god og tidssvarende standard.

§ 6 c: Boligorganisationen skal i forbindelse med opførelse og renovering m.v. af almene boliger tilstræbe at få mest mulig værdi for de investerede midler. Byggeriet skal have en god arkitektonisk, teknisk, sundhedsmæssig og miljø- og energimæssig kvalitet. Omkostninger og husleje skal samtidig holdes på et sådant niveau, at boligerne kan påregnes udlejet efter deres formål.

§108: Boligerne skal være udstyret og indrettet således, at de opfylder de boligsøgendes rimelige krav til boliger af den pågældende art. Boligerne må ikke have luksuspræg.

Arkitekturpolitik København 2017 - 2025:

"Det er Københavns Kommunes vision, at byens borgere skal have gode og sunde almene boliger."

"Vi ved, at boliger med et behageligt indeklima, gode dagslysforhold og støjreduktion har indflydelse på beboernes sundhed og velvære." Københavns Kommune ønsker på den baggrund, at "bruge dagslys som udgangspunkt for at udforme og indrette gennemlyste bygninger og boliger med udsyn til omgivelserne"

INDENDØRS FÆLLESAREALER OG INDRETNING

Følgende vilkår skal fremme kvaliteten af boligernes fælles opholdsrum og indretning samt sikre, at boligerne kan anvendes af flere familietyper over tid:

Indendørs fællesarealer

Lokaler til fælles ophold skal placeres centralt i bebyggelsen, være synlige og let tilgængelige i forbindelse med ankomst. Alle fællesarealer, herunder også arealer til parkering og cykelparkering, skal anlægges og indrettes, så de indbyder til ophold og aktiviteter for forskellige beboergrupper.

I bofællesskaber skal fællesarealer (dvs. lokaler og faciliteter, der er til rådighed for beboernes fælles aktiviteter) udgøre mindst 12,5 % af etagearealet, og disse skal etableres i umiddelbar sammenhæng med boligerne (jf. KP19). Ved opførelse af bofællesskaber henvises der i øvrigt til Vejledning for almene bofællesskaber (fra 2019).

Ungdomsboliger

I ungdomsboligbyggerier skal der etableres fælles opholdsrum svarende til min. 1,5 m² pr. bolig for at understøtte fælles aktiviteter. Afhængig af bygningens udformning, adgangsprincip og antal boliger kan der stilles krav om, at fælleslokaler fordeles på etagerne.

Ungdomsboligers bruttoetageareal skal være mellem 25-50 m², (jf. KP19). Der kan i visse tilfælde opføres ungdomsboliger, hvor nettoarealet er ned til 13 m² i den enkelte bolig, hvis det resterende areal placeres i attraktive fællesarealer, og der tilføres andre arkitektoniske og rumlige kvaliteter.

Indretning og fleksibilitet

Boligerne skal være hensigtsmæssigt og fleksibelt indrettet i forhold til målgruppen samt have så bred en anvendelse som muligt. Det vil bl.a. sige god placering og fordeling af boligens arealer og rum i forhold til deres funktion samt muligheder for hensigtsmæssig møblering, som understøtter beboernes naturlige bevægelses- og opholdsmønstre i dagligdagen. Fx skal soverum kunne rumme en seng af passende størrelse med tilstrækkelig gulvplads til fri passage rundt om, indgang til wc og bad skal ikke ske direkte fra køkken eller spiseplads m.v. Der skal derudover være gode muligheder for opbevaring både inden i boligen (fx skabsplads) og udenfor boligen (depotrum) samt mulighed for, at familieboliger kan deles af flere. Flexibilitet kan også indebære mulighed for opdeling eller sammenlægning af boliger på sigt, så de kan anvendes af forskellige målgrupper ved ændrede boligforsyningsbehov.

Dagslysforhold

Der skal sikres en god og effektiv udnyttelse af dagslys og naturlig ventilation. Boliger skal være gennemlyste, dvs. have lys fra to sider. Ensidsigt belyste boliger kan kun undtagelsesvist godkendes, fx i ungdomsboligbyggerier. Små boliger skal så vidt muligt placeres højt i bebyggelsen, hvor der er mest muligt dagslys, samt i gavle, hvor der er mulighed for at få lys fra flere sider.

Kommenterede [AH8]: Krav om placering er for detaljeret og tager ikke højde for lokale forhold. Beboerne kan godt selv finde egne fælleslokaler. Fælleslokalers kvalitet må prioriteres over en a priori-beslutning om placering

Fokus bør være på, at indendørs fællesarealer mv. skal anlægges og indrettes, så de indbyder til ophold og aktiviteter for forskellige beboergrupper.

Kommenterede [AH9]: Krav om fælleslokaler på etagerne er udpegning af en løsning/projektering fremfor udpegning af en hensigt/programmering om let adgang til fællesskab/fællesrum.

Bygherre, rådgiver, administrationer og boligorganisationer har i øvrigt stor erfaring i og viden om brug og placering af fælleslokaler. Det er svært at forstå, hvorfor en kommunal sagsbehandler skulle være bedre rustet til at varetage den opgave.

Det er desuden altid en konkret vurdering og afvejning mod andre ønsker, f.eks. tagterasse eller gode udearealer etc.

Kommenterede [AH10]: Dette er for programmerende og bør omformuleres, så der er mulighed for andre løsninger, så skabsplads- depotrum pr. bolig måske kan undværes eller integreres i boligen, særligt i små boliger.

Kommenterede [AH11]: Dette kan være vanskeligt at opnå uden meget spildareal, som har en direkte indvirkning på huslejen. f.eks. kan det være en fordel at placere dem ovenpå hinanden- det kan være i et hjørne eller midt i en bygning.

Kunne kravet erstattes af Bygningsreglementets krav til dagslys. Så disse og det at undgå ensidigt nordvendte boliger udgjorde kravet?

Det vil også forenkle regelsættet, men med fastholdelse af intentionerne.

TEMA 3. BYRUM OG BYGNING

Temaet har fokus på gode, harmoniske bebyggelser, hvor byrummet, bygningen, adgangsforhold, altaner samt materialer og detaljer hænger sammen.



Baggrund og hjemmelgrundlag

Dette tema tager udgangspunkt i almenboliglovens paragraffer om boligorganisationers formål samt i kommunens Arkitekturpolitik 2017-2025. Derudover skal almene nybyggerier ligesom alle nybyggerier i København uanset ejerform overholde bygningsreglementet, evt. gældende lokalplan samt kommunale retningslinjer fx for altaner og tagboliger etc.

Almenboligloven

§ 6 c: Boligorganisationen skal i forbindelse med opførelse og renovering m.v. af almene boliger tilstræbe at få mest mulig værdi for de investerede midler. Byggeriet skal have en god arkitektonisk, teknisk, sundhedsmæssig og miljø- og energimæssig kvalitet.

Kommuneplan 2019:

“Alle nye byområder skal udvikles, så de har en blandet karakter, både hvad angår funktioner, ejerformer og boligstørrelser. Bygninger og byrum skal udformes med mennesket i centrum, og skal forholde sig til den københavnske egenart. De boliger, der bygges, skal gennemgående være en god kvalitet og gerne i bæredygtige materialer. De skal være rationelt disponeret, så de er gode og sunde at leve i.”

Arkitekturpolitikken:

“Vi ved, at passager og overgange med lys og liv mellem boliger og det offentlige rum skaber tryghed for beboere og forbipasserende”. Københavns Kommune ønsker på den baggrund at “understøtte liv og ophold langs kanten af bygninger gennem indretning og fysisk udformning af private, halvprivate og offentlige zoner i overgangen mellem bygning og uderum. Det giver byen levende kantzoner og aktive stueetager, der viser synlige tegn på liv.”

“ Udformningen af bygninger og byrum skal tage udgangspunkt i menneskets skala og vores evne til at sanse og håndtere indtryk fra omgivelserne. Det betyder, at vi udformer bebyggelser, bygninger og byrum, så de skaber livskvalitet for den enkelte. Arkitekturen i København skal være varieret, så den stimulerer sanserne og beriger hverdagslivet.” Det gør vi ved “at fremme arkitektoniske løsninger, der med afsæt i det konkrete sted, skaber variation og afveksling i bygningsfacader. Fx ved opdeling, nicher, karnapper, detaljering og materialevalg, og ved at give mulighed for indgangspartier med personligt præg.”

“Vi ved, at en respektfuld bevaring og udvikling af den arkitektoniske egenart er med til at gøre områder mere attraktive og tiltrække investeringer.”

Bygningens sammenhæng med byen, adgangsforhold og ydre fremtræden

Der stilles nedenstående vilkår for at sikre gode byrum, harmoniske bebyggelser, hvor de nye almene boliger danner trygge og attraktive rammer for beboerne og for fællesskabet i bebyggelsen. Vilkårene vil ofte også indgå i evt. gældende lokalplan for området:

Egenart og bebyggelsesbevaring

Nye bebyggelser skal udvikles med afsæt i Københavns overordnede hovedtræk og eksisterende arkitektoniske værdier og samtidig understøtte og bygge videre på den lokale egenart i bydelen.

Eksisterende bebyggelser skal så vidt muligt bevares og eventuelt omdannes under hensyntagen til bevaring af væsentlige arkitektoniske værdier, både i bymiljøet og for den enkelte ejendom. Det gælder i særlig grad, hvis der er tale om bygninger af særlig arkitektonisk eller kulturel værdi (jf. Kp19).

Det anbefales generelt, at der gennemføres en analyse, der omfatter bygningstypologier, byggeskik, bevaringsværdier, byrums kvaliteter mv. i området. Hvis der bygges i et af de områder, som er udpeget som værdifulde kulturmiljøer i kommuneplanen, skal der være en skærpet opmærksomhed på at understøtte områdets eksisterende værdier. (Jf. Kp19).

Kantzoner

Bygningers kantzoner (zonen i overgangen mellem bygning og uderum) skal understøtte byliv og ophold, og skal derfor udformes i overensstemmelse med administrationsgrundlaget Kantzoner i København fra 2018 og krav i gældende lokalplan for området. Hvis der ikke er taget stilling til kantzoner i lokalplanen, eller der ikke er en lokalplan, skal den konkrete udformning af kantzoner ske i dialog med forvaltningen.

Grønne arealer og træer

Der skal tilvejebringes attraktive udearealer med grønne områder, så nye almene bebyggelser bidrager til bynatur og grønne åndehuller i bebyggelsen og nærområdet. Muligheden for at plante nye træer i forbindelse med alment byggeri skal søges udnyttet, og evt. eksisterende værdifulde træer og natur skal så vidt muligt bevares (Jf. Kp19). Der henvises desuden til Københavns Kommunes træpolitik 2018-2025.

Adgangsforhold

Adgangsforhold for beboere og gæster i bebyggelsen skal være attraktive og trygge og indrettes, så de understøtter beboernes tilknytning og naboskab. Fx i form af visuel kontakt til boliger, god belysning og direkte adgang fra opgang, gade og gård.

Kommenterede [AH12]: BL 1. kreds mener at der her er brug for at sikre en balance mellem særligt stueetageboligers privatzone og sikring mod indbliksgener samtidigt med at der gøres en indsats for at

Der er brug for at udformer bebyggelser, bygninger og byrum, så de skaber livskvalitet for både for beboeren i stueboligen og for byens brugere.

BL 1. kreds oplever at nye boliger i københavn med åbne stueetager lider under indbliksgener. Konsekvensen er, at ruder efterfølgende helt eller delvist afblændes, påsættes film eller Skærmes med gardiner 24/7. Hermed sker det modsatte af intentionen om at sikre øjne på gaden. Der bør derfor sikres at ønsket om trygt byliv balanceres med beboernes krav på privatliv.

Kommenterede [AH13]: I respekt for det maksimumbeløb der er til rådighed i opførslen af almene boliger

Kommenterede [AH14]: Det er vanskeligt at gennemføre sådanne analyser inden for maksimumbeløbet, der er til rådighed i opførslen af almene boliger.

Facader og gavle For at sikre at bebyggelsen ikke får utrygge hjørner, skal alle facader og fritstående gavle udstyres med vinduer, altaner eller døre. Indgangsdøre skal have glasparti, så der er visuel kontakt fra bygningen til ankomstområder. Udendørs fællesarealer Der skal være nem og direkte adgang til fælles udearealer, så de er til glæde for alle beboere. Fælles udearealer skal desuden bidrage til sammenhæng til de omgivende byrum og forbindelser som stier og veje, så de bidrager til tryghed og bylivet i området. De udendørs fællesarealer bør indrettes, så de inviterer til både ophold, motion og leg. Robuste materialer Bygninger skal være udført i robuste og bæredygtige materialer, der balancerer æstetik, funktionalitet og holdbarhed. Bygherre skal forud for igangsættelse af byggeriet for at kvalificere materialevalg m.v. udføre en mock-up (prøvefelt), som skal godkendes af Københavns Kommune.	Kommenterede [AH15]: Det er for projekterende og udpeger for snævre løsningsrum, som låser den arkitektoniske og indretningsmæssige frihed - og giver den enkelte kommunale sagsbehandler for stort råderum til at dømme på baggrund af personlige vurderinger. Kommenterede [AH16]: Dette er for projekterende og udpeger løsninger, fremfor at udpege hensigten med kravet. Bygninger skal være udført i robuste og bæredygtige materialer, der balancerer æstetik, funktionalitet og holdbarhed. Bygherre kan i særlige tilfælde, hvor der ikke kan fremvises anden form for relevant reference forud for igangsættelse af byggeriet, for at kvalificere materialevalg mv., blive bedt om at udføre en mockup (prøvefelt), som skal godkendes af Københavns Kommune.
Altaner Følgende vilkår til altaners placering, udformning og materialevalg stilles for at sikre, at altanerne fremstår som en integreret del af arkitekturen og bidrager til boligkvaliteten: Direkte adgang til det fri Familieboliger skal have mulighed for udeophold i direkte tilknytning til boligen - fx i form af en altan, terrasse, direkte udgang til fælles udearealer eller egen have, hvor bygningen tillader det. Altaner i ungdomsboligbyggerier Ungdomsboliger skal have altaner eller franske altaner (alternativt karnapper) for at sikre lys og luft i boligen. Udformning Altaner skal overholde Københavns Kommunes retningslinjer for altaner, vejledende standardstørrelser, evt. gældende lokalplan samt bygningsreglementets krav til dagslys. Der skal også tages hensyn til evt. indbliksgener for naboboliger. Altanværn skal udformes, så der er visuel kontakt mellem bolig og gade for at bidrage til byliv og tryghed i området. Altangange Altangange skaber ofte en række arkitektoniske og funktionelle udfordringer, fx tab af dagslys og indbliksgener i boligerne. Der gives derfor kun undtagelsesvis tilladelse til altangange.	Der bør også tages hensyn til skalaen/størrelsen på byggeriet. Kommenterede [AH17]: Direkte adgang til det fri Her bærer kravene igen præg af løsninger fremfor hensigter, hvormed det er nødvendigt at bløde teksten op Det er skal også bemærkes at København har en lang fin bygningsarkitektonisk tradition for adgang til gårdrum fra trappeopgang. Dette bør fortsat kunne være en option i tolkning af udtrykket "direkte tilknytning til boligen". Samtidig skal bemærkes at kravet om at ungdomsboliger skal have altaner er for snævert. Mange unge ønsker ikke altaner jf. boligorganisationers interne undersøgelser mv. Altanværn skal udformes, så der skabes en respektfuld balance mellem på den ene side beboerens krav på privatliv og begrænsning af indbliksgener og på den anden side sikring af visuel kontakt mellem bolig og gade for at bidrage til byliv og tryghed i området. Altangange Altangange skaber ofte en række arkitektoniske og funktionelle udfordringer, fx tab af dagslys og indbliksgener i boligerne. Udformning bør tage højde for dette. ... [1] Kommenterede [AH18]: Her foreslås, at 'skal' erstattes af 'bør': "det bør tilstræbes". Det er for lukkede for mulige løsninger og skaber ensidig arkitektur med anvendelsen af 'skal', hvor alle boligerne udformes efter samme skabelon. Kravets konsekvens er en risiko for, at alle ungdomsboligafdelinger får samme udtryk: et langt rum med en fransk altan, er det det, kommunen ønsker? F.eks. kunne man arbejdes med sidde-nicher og ingen franske altaner etc. ... [2] Kommenterede [AH19]: Her ønsker BL 1. kreds en politisk drøftelse af balancerne mellem at sikre tryghed og sikre privatliv. Der er brug for at altanerne også kan tilbyde privatliv til beboerne. Alternativer er, at altanerne efterfølgende bliver beklædt med plader etc. Igen er der også behov for afvejning i forhold til de lokale forhold. Kommenterede [AH20]: Dette krav bør være afhængigt af bygningen, og hvordan altangangen tænkes anvendt med opholdszoner, begrønning etc. Bør også tænkes sammen med særlige vilkår i infill-projekter.

TEMA 4: MILJØ OG KLIMA

Temaet har fokus på den bæredygtige by. Det handler om Co2 reduktion, energieffektivisering, bæredygtige og sunde materialer, klimatilpasning og genbrug.



Baggrund og hjemmelgrundlag

Dette tema tager udgangspunkt i almenboliglovens paragraffer om boligorganisationers formål samt i kommunens politikker. Derudover skal almene nybyggerier overholde evt. gældende lokalplan, Bygningsreglementet etc. Ligesom alle nybyggerier i København uanset ejerform.

Almenboligloven

§ 6 c: Boligorganisationen skal i forbindelse med opførelse og renovering m.v. af almene boliger tilstræbe at få mest mulig værdi for de investerede midler. Byggeriet skal have en god arkitektonisk, teknisk, sundhedsmæssig og miljø- og energimæssig kvalitet.

Kommuneplan 2019:

"Hensyn til klimatilpasning (håndtering af regnvand og evt. stormflod) samt styrkelse af naturindhold og -oplevelser skal fremmes, men også tilpasses og integreres med opfyldelsen af borgernes behov. I lokalplanlægningen skal mulighederne for at optage bestemmelser om beplantning, grønt på facader og tagflader m.v. indgå i en konkret vurdering sammen med andre hensyn."

Beslutning om DGNB/Svanemærket (jf. BR d. 24 juni 2020)

Krav om DGNB-certificering/Svanemærket (eller lign.) for de større almene byggerier understøtter udviklingen af bygge- og anlægsbranchen i en miljømæssigt bæredygtig retning. Samtidig er det hensigten, at der sker en miljømæssig forsvarlig anvendelse af kommunens investeringerne i byggeriet.

Arkitekturpolitikken

"For at styrke bykvaliteten tænker vi i København på tværs af behov og indsatser, når vi udvikler byen. Ved at tænke indsatser til klimatilpasning og energioptimering ind i den fysiske udformning og indretning af byen sikrer vi, at projekterne skaber værdi på flere måder. Samtidigt skal det sikres, at klimatilpasning og energirenoveringer sker under hensyntagen til egenarten på det sted, hvor projekterne gennemføres. Der er især et stort potentiale for at skabe merværdi, når vi klimatilpasser byen, energirenoverer den eksisterende bygningsmasse og opfører energieffektivt nybyggeri."

Borgerrepræsentationens beslutning den 24. juni 2020

Københavns Kommune har siden 1998 fastlagt krav på miljø- og klimaområdet, som rækker ud over gældende lovgivning. Kravene stilles til kommunens egne byggerier og anlægsprojekter samt til støttede byggerier (almene boliger og bygningsfornyelse). Krav til byggeriet bidrager til at reducere byggeriets miljø- og klimapåvirkninger og medvirker til at opfylde kommunens miljø- og klimamål.

Krav om DGNB-certificering af de større byggerier understøtter udviklingen af bygge- og anlægsbranchen i en miljømæssigt bæredygtig retning. Samtidig er det hensigten, at der sker en miljømæssig forsvarlig anvendelse af kommunens investeringerne i byggeriet.

Overgang til DGNB-systemet understøtter en holistisk tilgang til byggeriet med lige stor vægt på bæredygtighed indenfor miljø, økonomi og sociale aspekter.

DGNB/Svanemærket

For at fremme bæredygtighed og CO₂-reduktion stilles følgende miljø- og klimakrav til almene nybyggerier:

DGNB/Svanemærket

Almene nybyggerier med en entreprisenummer over 20 mio. kr. skal certificeres efter DGNB-sølv eller Svanemærket eller lignende. (jf. [Borgerrepræsentation beslutning den 24. juni 2020](#))

En certificering skal omfatte både præcertificering af projektmaterialet og certificering af det færdige byggeri, da det sikrer gode miljøløsninger, og betyder at indsatserne indarbejdes så tidligt som muligt i planlægningen, hvilket kan bidrage til at reducere omkostningerne.

I certificeringsarbejdet stilles der krav om, at udvalgte klima- og miljøområder skal indarbejdes i certificeringen, for eksempel for at sikre fortsat fokus på reduktion af skadelig kemi i byggematerialer, indeklima og håndværkernes arbejdsmiljø. Der henvises til retningslinjerne herfor på kommunens [hjemmeside](#).

[Miljøkrav til mindre byggerier NB: disse indstilles først politisk juni 2021]

Gælder for almene nybyggerier med entreprisenummer under 20. mio. kr.

Kommenterede [AH21]: De konkrete krav, som Københavns Kommune har valgt at fastlåse i DGNB og Svanemærket, bør fremgå for fuldstændighedens skyld – fremfor at henvise til en hjemmeside.

Direkte adgang til det fri

Her bærer kravene igen præg af løsninger fremfor hensigter, hvormed det er nødvendigt at bløde teksten op

Det er skal også bemærkes at København har en lang fin bygningsarkitektonisk tradition for adgang til gårdrum fra trappeopgang. Dette bør fortsat kunne være en option i tolkning af udtrykket "direkte tilknytning til boligen".

Samtidig skal bemærkes at kravet om at ungdomsboliger skal have altaner er for snævert. Mange unge ønsker ikke altaner jf. boligorganisationers interne undersøgelser mv.

Altanværn skal udformes, **så der skabes en respektfuld balance mellem på den ene side beboerens krav på privatliv og begrænsning af indbliksgener og på den anden side sikring af** visuel kontakt mellem bolig og gade for at bidrage til byliv og tryghed i området.

Altangange

Altangange skaber ofte en række arkitektoniske og funktionelle udfordringer, fx tab af dagslys og indbliksgener i boligerne. **Udformning bør tage højde for dette.**

Her foreslås, at 'skal' erstattes af 'bør': "det bør tilstræbes". Det er for lukkede for mulige løsninger og skaber ensidig arkitektur med anvendelsen af 'skal', hvor alle boligerne udformes efter samme skabelon.

Kravets konsekvens er en risiko for, at alle ungdomsboligafdelinger får samme udtryk: et langt rum med en fransk altan, er det det, kommunen ønsker? F.eks. kunne man arbejdes med sidde-nicher og ingen franske altaner etc.

Der er i øvrigt gennemført spørgeskemaundersøgelse hos boligorganisationer, hvor resultatet viser, at ikke alle unge efterspørger altaner.

BL 1. kreds kommentarer til bilag 3: Administrationsgrundlag for sagsbehandling af almene renoveringer i Københavns Kommune

Formål

Dette administrationsgrundlag har til formål at give et overblik over de vilkår, der kan forventes at blive stillet ved kommunal godkendelse af renoveringer af almene ejendomme i Københavns Kommune. Administrationsgrundlagets vilkår er grundlaget for forvaltningens dialog med de almene boligorganisationer i forbindelse med godkendelse af deres renoveringsprojekter.

Administrationsgrundlagets vilkår er baseret på hjemler og målsætninger i almenboligloven. Inden for denne ramme søger forvaltningen at udmønte kommunale planer og politikker, under hensyntagen til den enkelte almene boligafdelings husleje og økonomi.

Vilkårene skal ses i sammenhæng med, at de almene renoveringer skal efterleve andre relevante lovgivninger og myndighedsafgørelser i lighed med offentlige og private bygningsejere. Dette vil indgå i den samlede vurdering af projekterne.

Baggrund

På vegne af Borgerrepræsentationen godkender Teknik- og Miljøforvaltningen (TMF) som myndighed renoveringer af almene boligorganisationers ejendomme. Fysiske helhedsplaner og renoveringer, hvor kommunen fx stiller garanti for realkreditlån eller yder lån for kapitaltilførsel, skal altid godkendes af Borgerrepræsentationen, mens de øvrige udstøttede renoveringer godkendes administrativt.

Kommunens hjemmel og adgang til at stille vilkår

Kommunen udøver skøn og stiller vilkår til almene renoveringer med hjemmel i Almenboligloven og Støttebekendtgørelsen. Inden for almenboliglovens rammer skal Teknik- og Miljøforvaltningen sikre, at projekterne bidrager til at opfylde Københavns Kommunes planer, politikker, retningslinjer og strategier. De kommunale vilkår tager udgangspunkt heri, og dette administrationsgrundlag præciserer rammerne for dette skøn, der skal foretages i de enkelte renoveringssager. Se også nedenfor vedrørende støttede og udstøttede renoveringer, hvor relevante dele af lovgrundlaget er fremhævet samt efterfølgende under de enkelte temaer i administrationsgrundlaget.

Siden 2003 har Københavns Kommune ifm. tilsagn stillet vilkår til almene byggeprojekter om høj arkitektonisk og byggeteknisk kvalitet samt social, miljømæssig og økonomisk bæredygtighed (jf. beslutning i BR 10. april 2003). De kommunale vilkår er tidligere offentliggjort i to programmer for hhv. nybyggeri og renovering af almene boliger fra 2017 og 2018. Vilkårene i Program for renovering – Almene Boliger fra 2018 har dannet baggrund for udarbejdelsen af dette administrationsgrundlag. Vilkårene nedenfor er dermed ikke nye, og forventes også allerede at være kendt af boligorganisationerne og deres rådgivere.

Planer og politikker

Inden for almenboliglovens rammer skal TMF sikre, at projekterne bidrager til at opfylde Københavns Kommunes planer, politikker, retningslinjer og strategier. Herunder Kommuneplan2019 (KP19), lokalplaner, politisk vedtagne politikker som Arkitekturpolitik København 2017-2025, Fællesskab København, Politik for Udsatte Byområder, beslutning om DGNB/Svanemærket og lignende, Altanretningslinjer osv. Kommunens samlede politikker vil blive lagt vejledende til grund ved fastsættelse af vilkårene til de almene renoveringer under hensyntagen til økonomi og husleje. De bestemmelser, som indgår i KP19 eller øvrige politikker, der er besluttet af Borgerrepræsentationen er nedenfor fremhævet med [blåt](#).

Andre regler

Nærværende administrationsgrundlag retter sig mod de vilkår, der stilles i forbindelse med godkendelse af og tilsagn til almene renoveringer, jf. almenboligloven. Udover lov om almene boliger med tilhørende

bekendtgørelser er en boligorganisations renoveringsarbejder omfattet af samme regler, som gælder for alle andre bygningsejere og skal have samme myndighedstilladelser mv. som andre.

Det vil sige, at almene renoveringsprojekter skal i lighed med andre offentlige og private byggeprojekter også efterleve statslige regler som byggeloven og bygningsreglement, planloven, lokalplaner, byplanvedtægter, servitutter, byfornyelseslovens bestemmelser om sundheds- og brandfare mv. samt øvrig relevant lovgivning. Administrationsgrundlaget er dermed ikke en udtømmende liste over de vilkår og krav, som almene bygherrer skal opfylde i Københavns Kommune – og der indgår fx ikke regler og retningslinjer om affaldshåndtering, parkering osv.

Kommunens rolle i støttede og ustøttede almene renoveringer

Renoveringsprojekterne kategoriseres overordnet som støttede eller ustøttede renoveringer. For begge typer af renoveringer gælder, at kommunens vilkår skal tage udgangspunkt i den konkrete sag og afdelingens behov/økonomi (herunder husleje).

Støttede renoveringer (fysiske helhedsplaner med støtte fra Landsbyggefonden)

Støttede renoveringer er ofte omfattende og komplicerede projekter. En helhedsplans formål er at opnå en samlet langsigtet og helhedsbetonet løsning af en afdelings konkurrence- og bygningsmæssige problemer, hvilket inkluderer fysisk, økonomisk og social opretning af afdelingen. Dermed vil kommunens vilkår omhandle langt flere forhold end de fysiske arbejder. Københavns Kommune afsætter løbende midler i kommunens budget til at støtte disse renoveringsprojekter. Forvaltningen vurderer i støttede sager arbejdernes hensigtsmæssighed og udformning. I den forbindelse stilles relevante vilkår.

For støttede renoveringer stilles vilkår generelt på baggrund af Almenboligloven §28 (væsentlige forandringer og lejlighedssammenlægninger i udsatte boligområder) og §28a (lejlighedssammenlægninger i ikke udsatte boligområder), §29 (pantsætning), §§ 91-92 og § 96, , almenlejeloven § 10, stk. 3 og driftsbekendtgørelsen § 79 stk. 4. (nærmere definerede huslejestigninger på mere end 5 pct.), regulativ om støtte fra Landsbyggefonden §5 stk. 4 om, at behandlingen af den støttede renovering følger de til enhver tid gældende regler for offentligt støttet alment nybyggeri, herunder støttebekendtgørelsen § 18 stk. 2 om, at kommunen kan stille vilkår i forbindelse med godkendelsen af renoveringen.

Ustøttede renoveringer

Ustøttede renoveringer vedrører ofte kun en enkelt eller få bygningsdele. I den ustøttede sag er kommunens vilkår snævert forbundet med det konkrete projekts fysiske arbejder. KK vurderer også i ustøttede sager de økonomiske konsekvenser (husleje og finansiering). Københavns Kommunen støtter ikke disse renoveringer økonomisk. For ustøttede renoveringer stilles vilkår på baggrund af almenboligloven § 28 (væsentlige forandringer og lejlighedssammenlægninger i udsatte boligområder) og § 28a (lejlighedssammenlægninger i ikke udsatte boligområder), § 29 (pantsætning), § 37 b (individuelle kollektive forbedringer) og almenlejeloven § 10, stk. 3 og driftsbekendtgørelsen § 79 stk. 4 (nærmere definerede huslejestigninger på mere end 5 pct.).

Fire temaer som ramme for den kommunale sagsbehandling af almene renoveringer

På baggrund af formålet i Almenboligloven og med udgangspunkt i Københavns Kommunes målsætninger for byen har forvaltningen formuleret fire sideordnede temaer, som bruges som rettesnor for sagsbehandlingen til at vurdere almene renoveringsprojekter:

1. Boligudbud
2. Boligkvalitet
3. Byrum og Bygning
4. Miljø og Klima

Under de fire temaer udøver TMF skøn og stiller vilkår i de konkrete sager med hjemmel i paragrafferne nævnt ovenfor for støttede og ustøttede renoveringer. Ifm. ansøgningsprocessen vil TMF kunne udbede sig det nødvendige materiale og dokumentation og stille vilkår, der er relevante for projektet ud fra en helhedsvurdering. De fire temaer uddybes i det følgende.

TEMA 1: BOLIGUDBUD

Temaet har fokus på at sikre, at der også fremover er boliger til en bred målgruppe. Det handler bl.a. om bevaring af billige boliger, om huslejeniveau og robusthed i forhold til drift og valg af materialer.



Baggrund og hjemmelgrundlag

For temaet boligudbud fastsættes støttesagsvilkårene med hjemmel i almenboligloven og med baggrund i Kommuneplanen samt [Almenboligaftalen](#) mellem Københavns Kommune og BL's 1. kreds fra 2019, hvor det er et politisk mål at fastholde billige boliger i København. Derudover skal almene renoveringer overholde evt. gældende lokalplan, Bygningsreglementet etc. Ligesom alle renoveringer i København uanset ejerform.

Almenboligloven

(uddrag af bestemmelserne)

§ 28: Væsentlig forandring, herunder sammenlægninger og nedlæggelse af boliger, af en ejendom, der tilhører en almen boligorganisation, kan kun ske med kommunalbestyrelsens godkendelse. Sammenlægninger af beboede boliger kan kun ske som led i en helhedsplan, der skal fremtidssikre boligområdet.

§ 28a: Uden for udsatte boligområder, jf. § 61a, stk. 1, kan sammenlægninger af boliger kun ske med Boligministeriets godkendelse. Godkendelse kan kun opnås, hvis der enten er vedvarende udlejningsvanskeligheder eller en blandet beboersammensætning i området er nødvendig.

§§ 3-5: Ommærkning af almene boliger (familie-, ungdoms- og ældreboliger) kræver aftale mellem boligorganisation og kommune.

§ 5b: Almene boligorganisationer har som formål at stille passende boliger til rådighed for alle med behov herfor til en rimelig husleje.

§ 6c: Boligorganisationen skal i forbindelse med opførelse og renovering m.v. af almene boliger tilstræbe at få mest mulig værdi for de investerede midler. Byggeriet skal have en god arkitektonisk, teknisk, sundhedsmæssig og miljø- og energimæssig kvalitet. Omkostninger og husleje skal samtidig holdes på et sådant niveau, at boligerne kan påregnes udlejet efter deres formål.

§ 6d: Boligorganisationen skal ved udlejning af boliger tilgodese grupper, som har vanskeligheder med at skaffe sig en passende bolig på almindelige markedsvilkår. Derudover skal en varieret beboersammensætning søges fremmet.

§ 108: Boligerne skal være udstyret og indrettet således, at de opfylder de boligsøgendes rimelige krav til boliger af den pågældende art. Boligerne må ikke have luksuspræg.

Kommenterede [AH1]: BL 1. kreds ønsker en lettere sagsgang, da nedlæggelse af erhverv (som ikke kan udlejes) har betydning for boligafdelingernes økonomi.

OMDANNELSE, SAMMENLÆGNINGER OG TAGBOLIGER

For at bevare andelen af billige boliger samt fremme en variation af boligtyper stilles følgende vilkår:

Lejlighedssammenlægninger

KK ønsker at bevare andelen af billige boliger og kræver derfor en konkret og individuelt begrundet ansøgning for lejlighedssammenlægninger. Sammenlægninger godkendes kun undtagelsesvist, fx i afdelinger hvor 80% af boligerne er under 60 m². De sammenlagte lejligheder må dog aldrig komme til at overstige 140 m², jf. almenboligloven § 28, stk. 1. Staten skal godkende eventuelle ønsker om lejlighedssammenlægninger. Det sker efter indstilling fra kommunen, hvor staten kan vælge at godkende lejlighedssammenlægninger uden for udsatte boligområder, hvis der er vedvarende udlejningsproblemer eller behov for en anden beboersammensætning.

Kommenterede [AH2]: Lejlighedssammenlægninger kan være et strategisk redskab – også uden for de udsatte boligområder – med henblik på fremtidssikring – for at sikre variation af boligtyper i den enkelte afdeling. Derfor bør der være en bredere adgang til lejlighedssammenlægninger.

Omdannelse/ommærkning Omdannelse/ommærkning af boliger kan undtagelsesvist godkendes ved ensidigt boligudbud, ensidigt belyste boliger eller ved udlejningsvanskeligheder. Det tilstræbes, at afdelingen ifm. omdannelse/ommærkning bliver social og økonomisk bæredygtig. Det kan fx efter konkret vurdering være en mulighed at omdanne- og/eller ommærke boliger i udsatte byområder som led i en samlet udviklingsstrategi for området. Tagboliger Fortætning med tagboliger med grundkapital anses som nybyggeri, og der henvises til Administrationsgrundlaget for grundkapital samt til de øvrige vilkår for nybyggeri, jf. administrationsgrundlag for alment nybyggeri. Udvides eksisterende boliger ved inddragelse af uudnyttet tagareal, sker det typisk som led i en støttet renovering, og arbejderne vil være omfattet af dette administrationsgrundlag for renovering.
BOLIGUDGIFTER
Følgende vilkår stilles for at sikre, at der ved ombygning og renovering tages hensyn til huslejeniveauet, samtidigt med at der søges besparelser på de variable forbrugsudgifter: Rimelige husleje- og forbrugsudgifter under hensyn til arbejdernes nødvendighed Husleje og forbrugsudgifter skal være så lave som muligt under hensyn til en forsvarlig drift og et passende henlæggelsesniveau. Boliger skal huslejemæssigt være tilgængelige for en bred målgruppe. Huslejen skal være rimelig set i forhold til sammenlignelige almene boliger i kommunen. Boliger med et huslejeniveau, der gør dem egnet til boligsocial anvisning, skal så vidt muligt fastholdes på dette niveau. Individuelle forbedringsarbejder efter § 37b (typisk køkken, bad og altaner) finansieres med realkreditlån og medfører en lejeforhøjelse for den bolig, der forbedres. Denne type forbedringsarbejder skal anvendes med omtanke for at undgå at den enkelte bolig får for høj en husleje, og at afdelingens ejendom belånes til forbedringsarbejder, der hindrer fremtidig finansiering af nødvendige renoveringsarbejder. Arbejder som medfører husleje på niveau med nybyggeri kræver særlig begrundelse. Robuste og driftsvenlige løsninger Materialer og løsninger skal være robuste, og der skal tilstræbes lave udgifter til drift og vedligeholdelse og lang levetid (totaløkonomisk bæredygtige løsninger).

Kommenterede [AH3]: Her beskrives forvaltningens bekymring for individuelle forbedringsarbejder og de huslejestigninger, dette medfører. Forvaltningens ageren i denne type sager opleves ofte som et indgreb i det lokale beboerdemokrati og beboernes ønske om tidssvarende og attraktive boliger.

Bør ses i sammenhæng med beboersammensætningen i afdelingen.

Kommenterede [AH4]: Her oplever BL 1. kreds ofte enighed med den konkrete kommunale sagsbehandler om, hvad den totaløkonomiske bedste løsning er. Boligorganisationerne og vores rådgivere har stor erfaring med driftsøkonomi. Det kan undre, at kommunale sagsbehandlere skulle have større viden på dette område.

TEMA 2. BOLIGKVALITET

Temaet har fokus på gode og sunde boliger. Det vil sige et sundt indeklima, gode dagslysforhold og velindrettede, funktionelle boliger af høj kvalitet.



Baggrund og hjemmelgrundlag

For dette tema fastsættes støttesagsvilkårene med hjemmel i almenboligloven, byggeloven og bygningsreglement samt byfornyelseslovens minimumsbestemmelser. Derudover stilles vilkårene med baggrund i kommunens Arkitekturpolitik. Derudover skal almene renoveringer overholde evt. gældende lokalplan, Bygningsreglementet etc. Ligesom alle renoveringer i København uanset ejerform.

Almenboligloven

§ 6 c: Boligorganisationen skal i forbindelse med opførelse og renovering m.v. af almene boliger tilstræbe at få mest mulig værdi for de investerede midler. Byggeriet skal have en god arkitektonisk, teknisk, sundhedsmæssig og miljø- og energimæssig kvalitet. Omkostninger og husleje skal samtidig holdes på et sådant niveau, at boligerne kan påregnes udlejet efter deres formål.

§ 6 b: Boligorganisationen skal drage omsorg for, at de almene boligafdelinger er økonomisk og socialt velfungerende og fysisk fremstår i god og tidssvarende standard.

Arkitekturpolitik København 2017 – 2025:
"Det er Københavns Kommunes vision, at byens borgere skal have gode og sunde almene boliger."

INDRETNING
Følgende vilkår stilles for at sikre en tidssvarende boligkvalitet. Formålet er undgå skimmel, manglende ventilation, dårlig opvarmning, støj og ringe dagslys.
Indeklima Tekniske årsager til et dårligt termisk indeklima skal rettes op (fx kuldebroer, manglende isolering, dårligt fungerende varmesystem eller mangelfuld ventilation).
Støj Vinduesudskiftning i boliger skal medføre en reduktion af det indendørs støjniveau fra udendørs trafik til et niveau, som er lavere end støjens vægtede middelværdi (Lden) på 38 dB.
Dagslys Dagslyset i boligerne må ikke forringes, fx i forbindelse med ændringer af facader. Der kan stilles krav om at forbedre ringe dagslysforhold med ekstra vinduer eller større glasarealer (fx i ensidigt belyste boliger). Vedrørende dagslysforhold ved altaner henvises til kommunens altanretningslinjer .
Indretning Ved ændring af boligernes planløsning stilles krav om, at boligerne indrettes hensigtsmæssigt i forhold til anvendelighed og målgruppe. Ved konkret vurdering tages fx stilling til rumstørrelse og evt. krav om plads til opbevaring og mulighed for at møblere rummene, eller egnethed ift. kørestolsbrugere (ved indretning af tilgængelige boliger).

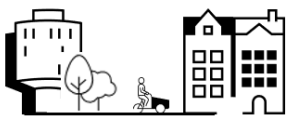
Kommenterede [AH5]: Her bliver løsningen for snæver, der bør være mulighed for andre løsninger med en formulering om: "at det **bør** tilstræbes, at vinduesudskiftninger i boligen....."

Kommenterede [AH6]: Her kan være en modsætning til krav om støjreduktion. Hvordan vurderes disse krav mod hinanden – og hvem skal træffe beslutningerne? Kommunen, BO eller afdelingen?

Kommenterede [AH7]: Dette er projekterende fremfor programmerende. Definitionen på hensigtsmæssig indretning er desuden løs. Det kan skabe et uklart besluthedsgrundlag for beboerdemokratiet. Beboerdemokratiet vil ikke godkende en uhensigtsmæssig indretning i en renoveringssag, og det er ikke rimeligt, at kommunen skal definere indretningen af den enkelte beboers hjem. Forvaltningen ønsker vel ikke at bestemme, hvordan boligerne skal indrettes?

TEMA 3. BYRUM OG BYGNING

Temaet har fokus på at understøtte attraktive og trygge boligområder og på bebyggelsernes ydre fremtræden, herunder med respekt for bevaringsværdier, og med henblik på at sikre tryghed og sammenhæng med den omkringliggende by.



Baggrund og hjemmelgrundlag

For dette tema stilles vilkårene med hjemmel i almenboligloven og på baggrund af Kommuneplanen 2019's del om bevaringsværdige bebyggelser samt evt. gældende lokalplan, byplaner og servitutter samt andre kommunale retningslinjer for tagboliger, altaner, kantzoner, bynatur, klima og politikker, såsom træpolitikken og Politik for Udsatte byområder (udvalgte citater er taget med nedenfor). Derudover skal almene renoveringer overholde bygningsreglementet etc. Ligesom alle renoveringer i København uanset ejerform.

Almenboligloven

§ 6 c: Boligorganisationen skal i forbindelse med opførelse og renovering m.v. af almene boliger tilstræbe at få mest mulig værdi for de investerede midler. Byggeriet skal have en god arkitektonisk, teknisk, sundhedsmæssig og miljø- og energimæssig kvalitet. Omkostninger og husleje skal samtidig holdes på et sådant niveau, at boligerne kan påregnes udlejet efter deres formål.

Arkitekturpolitik København (2017 – 2025)

"Visionen er at styrke København som en by med unikke kvarterer i sammenhæng. Den arkitektoniske sammenhæng styrkes ved at forstå og bygge videre på den kulturhistorie, som er Københavns fundament, og ved altid at tænke landskab og bebyggelse sammen. De unikke kvarterer og steder kan styrkes ved at tage udgangspunkt i de lokale forhold, som rummer deres egen fortælling."

Kommunen ønsker at "fremme arkitektoniske løsninger, der med afsæt i det konkrete sted, skaber variation og afveksling i bygningsfacader. Fx ved opdeling, nicher, karnapper, detaljering og materialevalg, og ved at give mulighed for indgangspartier med personligt præg."

Derudover bør "facader, altaner og terrasser udformes, så de giver mulighed for visuel kontakt mellem livet i og omkring bygningen og livet i byen."

Politik for Udsatte Byområder 2017

Kommunen ønsker "Mere attraktive boliger af tidssvarende kvalitet i de udsatte byområder" og arbejder for at "boligerne i de udsatte byområder skal være grundlæggende attraktive og have en kvalitet, der svarer til resten af byen. Samtidig skal beboerne have adgang til attraktive og tidssvarende grønne friarealer."

UDEAREALER

Følgende vilkår stilles for at sikre gode rammer for fællesskabet i bebyggelsen og positivt samspil med andre bebyggelser og funktioner i nærområdet samt tryghed:

Fælles faciliteter og udearealer

Der kan stilles krav om etablering af nye fællesområder eller opgradering af de eksisterende. Andre krav til udearealernes indretning kan omfatte størrelse, funktionalitet, placering af fast inventar, rekreativ værdi og beplantning. Derudover skal tilgængelighed for alle beboere tilgodeses.

Tryghed og adgangsforhold

Der kan stilles krav om at sikre tryghedsskabende adgangsforhold. Tryghedsskabende tiltag kan fx bestå i, at oversigtsforhold eller belysning forbedres. I facader uden vinduer bør det overvejes at etablere vinduer. Ligeledes bør det overvejes at etablere glas i indgangsdøre, så der er visuel kontakt fra bygning til ankomstområder. Kommunen opfordrer til at identificere utrygge områder, uhensigtsmæssige mødesteder, manglende forbindelser mv. i samarbejde med beboerne.

Hegn og hække

For at sikre overskuelighed og tryghed, skal hegn og hække holdes lavere end normal øjenhøjde eller udføres transparent og åbent.

Plan for landskabelig bearbejdning

I renoveringer, der indebærer en bearbejdning af udearealer, hegn og hække, kan der stilles krav om en samlet landskabelig plan for hele bebyggelsen. Planens indhold og omfang afhænger af arbejderne.

Kantzoner

Der lægges vægt på, at kantzoner (zonen i overgangen mellem bygning og uderum) udformes så de bidrager til at understøtte byliv og tryghed, fx gennem små opholdsområder ud for opgangene. Hvor muligt opfordrer kommunen til at der etableres eller forbedres nedgang fra stuelejlighed til halvprivate eller fælles udearealer. Vilkårene følger administrationsgrundlaget [Kantzoner i København](#) fra 2018.

Kommenterede [AH8]: Hvor efterlader dette beboerdemokratiets mulighed for indflydelse? Udearealer er kendetegnet ved, at der ikke er så mange tekniske krav. Derfor har beboere netop i udearealerne mulighed for at få stor indflydelse på eget boligområde.

Kommenterede [AH9]: Generelt bekymrende i forhold til de i forvejen lange beboerdemokratiske processer – skal lignende processer etableres sideløbende med kommunen? Eller skal boligorganisationerne blot dokumentere, at dette er drøftet med beboerne?

Kommenterede [AH10]: Dette krav er også bekymrende i forhold til beboernes mulighed for at få indflydelse samt de økonomiske konsekvenser.

ALTANER OG TAGTERRASSER

Følgende vilkår til altaner stilles for at sikre, at altanerne indgår naturligt i bygningens samlede arkitektoniske udtryk, og samtidig er økonomisk bæredygtige i forhold til husleje:

Altaner og tagterrasser

Vilkårene følger kommunens gældende retningslinjer for [altaner og tagterrasser](#). I sagsbehandlingen lægges blandt andet vægt på udformningen og materialevalget samt det fremtidige huslejeniveau. Ansøgningsmaterialet skal inkludere et illustreret eksempel for hele bygningen. Planen skal være vedtaget på afdelingsmøde og af boligorganisationen og fungere som retningslinje for fremtidige altanprojekter for bebyggelsen.

BEVARINGSVÆRDI

Følgende vilkår stilles for at sikre, at kvaliteten af byens bevaringsværdige bebyggelser og bygninger fastholdes, samt de historiske og arkitektoniske værdier bruges aktivt til at skabe kvalitet i de eksisterende boligområder.

Bevaringsværdige bebyggelser i KP19 eller SAVE 1-4

Vilkårene følger Kommuneplanens [retningslinjer for bebyggelsesbevaring](#). (Jf. KP19)

Ved renovering og ombygning af klimaskærmen (tag, facader, vinduer, døre og lette partier) skal der tages hensyn til bygningens oprindelige arkitektur. Som udgangspunkt skal der fx stilles som krav, at originale vinduer bevares og renoveres, og at nye vinduers udtryk svarer til originalen.

Ændringer af bevaringsværdige udearealer skal ske i respekt for det bevaringsværdige udgangspunkt.

Hvis der renoveres i et af de områder, som er udpeget som værdifulde kulturmiljøer i kommuneplanen, skal der være en skærpet opmærksomhed på at understøtte områdets eksisterende værdier.

Hvis en bebyggelse er omfattet af en bevarende lokalplan eller der i øvrigt er særlige facadekrav i en lokalplan eller facaderegulerende servitutter, skal renoveringsarbejderne ske i overensstemmelse hermed.

Analyse af bevaringsværdier

Ved [støttede renoveringer](#) omfattet af en helhedsplan, der vedrører bevaringsværdige bebyggelser eller deres udearealer kan kommunen stille som vilkår, at der udarbejdes en analyse af de bærende bevaringsværdier.

Omfanget af analysen afhænger af arbejderne. I andre renoveringer anbefales dette.

Kommenterede [AH11]: Dette krav er svært at kombinere med maksimumbeløbet, støj og andre krav samt huslejeniveau.

TEMA 4: MILJØ OG KLIMA

Temaet har fokus på den bæredygtige by. Det handler om Co2 reduktion, energirenoveringer og energieffektivisering, bæredygtige og sunde materialer, klimatilpasning og genbrug.



Baggrund og hjemmelgrundlag

For temaet Miljø og Klima stilles vilkårene med hjemmel i Almenboligloven og på baggrund af kommunale politikker, såsom Klimaplanen, samt beslutning om krav om certificering efter DGNB/Svanemækret eller lign. Derudover skal almene renoveringer overholde bygningsreglementet etc. Ligesom alle renoveringer i København uanset ejerform.

Almenboligloven

§ 6 c: Boligorganisationen skal i forbindelse med opførelse og renovering m.v. af almene boliger tilstræbe at få mest mulig værdi for de investerede midler. Byggeriet skal have en god arkitektonisk, teknisk, sundhedsmæssig og miljø- og energimæssig kvalitet.

Grøn Boligaftale 2020

I maj 2020 vedtog regeringen sammen med et bredt flertal i Folketinget en aftale om at afsætte 30,2 mia. kroner til grøn renovering af boliger i den almene sektor frem mod 2026. Aftalen skal sikre sunde og tidssvarende almene boliger - og være til gavn for lejerne, den grønne omstilling og genopretningen af dansk økonomi.

KBH 2025 Klimaplanen-Roadmap 2021-2025

"Den største udfordring for klimaplanens mål om at reducere energiforbruget i byens bygninger er, at Københavns Kommune har meget få muligheder for at understøtte energirenoveringen. I praksis kan kommunen kun understøtte energirenoveringen i de ca. 5 procent af bygningsmassen, som kommunen selv ejer, i forbindelse med støtte til renoveringer i den almene boligsektor, der udgør ca. 10 procent af bygningsmassen i København, og med støtte til de private renoveringer gennem bygningsfornyelsesmidlerne."

Borgerrepræsentationens beslutning den 24. juni 2020

Københavns Kommune har siden 1998 fastlagt krav på miljø- og klimaområdet, som rækker ud over gældende lovgivning. Kravene stilles til kommunens egne byggerier og anlægsprojekter samt til støttede byggerier (almene

boliger og bygningsfornyelse). Krav til byggeriet bidrager til at reducere byggeriets miljø- og klimapåvirkninger og medvirker til at opfylde kommunens miljø- og klimamål.

Krav om DGNB-certificering af de større byggerier understøtter udviklingen af bygge- og anlægsbranchen i en miljømæssigt bæredygtig retning. Samtidig er det hensigten, at der sker en miljømæssig forsvarlig anvendelse af kommunens investeringerne i byggeriet.

Overgang til DGNB-systemet understøtter en holistisk tilgang til byggeriet med lige stor vægt på bæredygtighed indenfor miljø, økonomi og sociale aspekter.

BÆREDYGTIGHED OG CERTIFICERING
For at fremme bæredygtighed og Co2-reduktion stilles følgende miljø- og klimakrav til almene støttede renoveringer: DGNB-certificering/Svanemærket (jf. Borgerrepræsentation beslutning den 24. juni 2020) Omfattende almene renoveringer i fysiske helhedsplaner, som støttes af Landsbyggefonden, og hvor entreprisesummen er over 20 mio. kr. skal certificeres til DGNB-sølv, Svanemærket eller lign. En renovering defineres som omfattende, når den omfatter modernisering af: a) mindst 50 % af klimaskærm (tag, facade, vinduer og døre) + mindst en væsentlig/komplet teknisk ændring (ventilation, køl, varme eller el) eller b) mindst 25 % af klimaskærm (tag, facade, vinduer og døre) + mindst to væsentlige/komplette tekniske ændringer (ventilation, køl, varme eller el). En certificering skal omfatte både præcertificering af projektmaterialer og certificering af det færdige byggeri, da det sikrer gode miljøløsninger, og betyder at indsatserne indarbejdes så tidligt som muligt i planlægningen, hvilket kan bidrage til at reducere omkostningerne. I certificeringsarbejdet stilles der krav om, at udvalgte klima- og miljøområder skal indarbejdes i certificeringen, for eksempel for at sikre fortsat fokus på reduktion af skadelig kemi i byggematerialer, indeklima og håndværkernes arbejdsmiljø. Ligeledes er stillet krav, der understøtter kommunens politikker, f.eks. krav om energioptimering ved renoveringer, som bidrager til realisering af KBH 2025 Klimaplanens målsætninger. Der henvises til retningslinjerne herfor på kommunens hjemmeside. [Miljøkrav til mindre byggerier og ikke-omfattende renoveringer- NB: disse indstilles først politisk juni 2021] Gælder for almene ikke omfattende renoveringer i fysiske helhedsplaner med støtte fra Landsbyggefonden med entreprisesum over 20. mio. kr.